

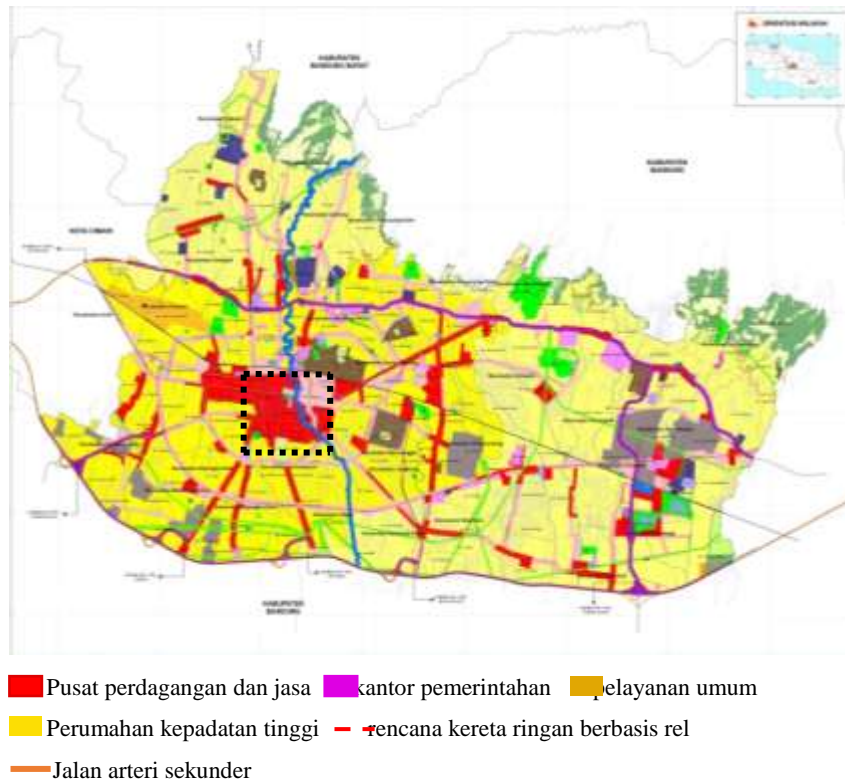
## BAB V

### ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

#### 5.1. Analisis Perencanaan

##### 5.1.1. Tata Guna Lahan

Peruntukkan lahan yang digunakan untuk kantor sewa merupakan lahan yang sebagian kosong yang terletak di pusat kota Bandung (CBD) jalan Asia Afrika, kawasan koridor Asia afrika merupakan kawasan komersial, perdagangan dan jasa.



Gambar 5.1. Pola Tata Ruang Kota Bandung

(Sumber : RTRW Kota Bandung, 2016)

### 5.1.2. Tapak

- Bentuk dan ukuran tapak

Bentuk tapak memanjang pada sisi utara dan selatan, sisi utara memiliki panjang 129 m, pada sisi selatan memiliki panjang 132 m, pada bagian barat memiliki panjang 68m, dan pada sisi timur memiliki panjang 62 m.

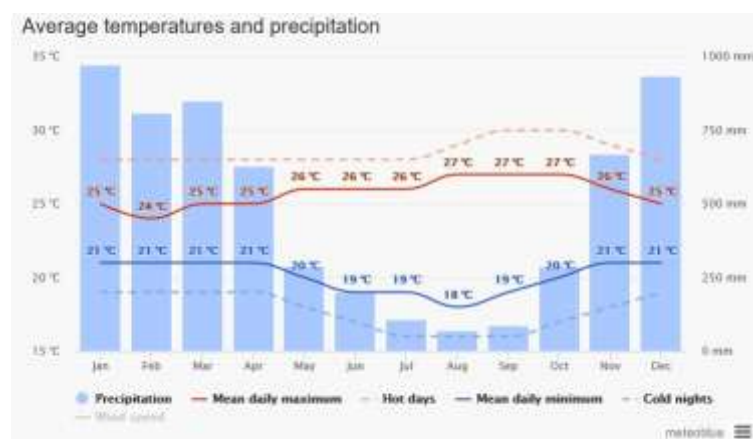


Gambar 5.2. Ukuran Tapak

(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2017)

- Iklim

Rata – rata suhu lokasi tapak



Gambar 5.3. Suhu Rata-Rata Lokasi Tapak

(Sumber: meteoblue web, 2017)

Suhu maximum berada di titik  $27^{\circ}\text{C}$ . pada bulan agustus hingga September, dan suhu terendah pada bulan agustus  $18^{\circ}\text{C}$ .

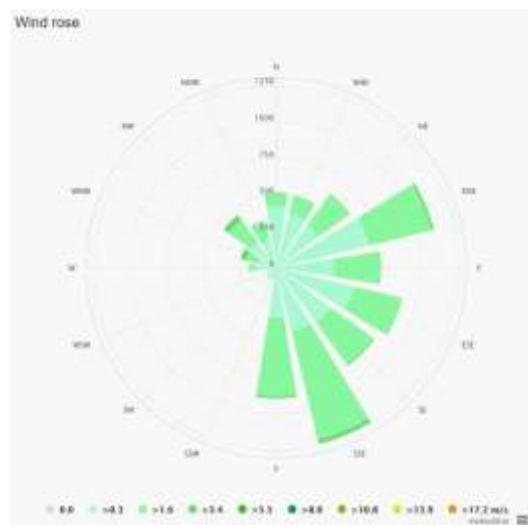
Data kecepatan angin pada tapak :



Gambar 5.4. Kecepatan Angin di Lokasi Tapak

(Sumber: meteoblue web, 2017)

Data arah angin pada tapak dalam satu tahun



Gambar 5.5. Arah Angin di Lokasi Tapak

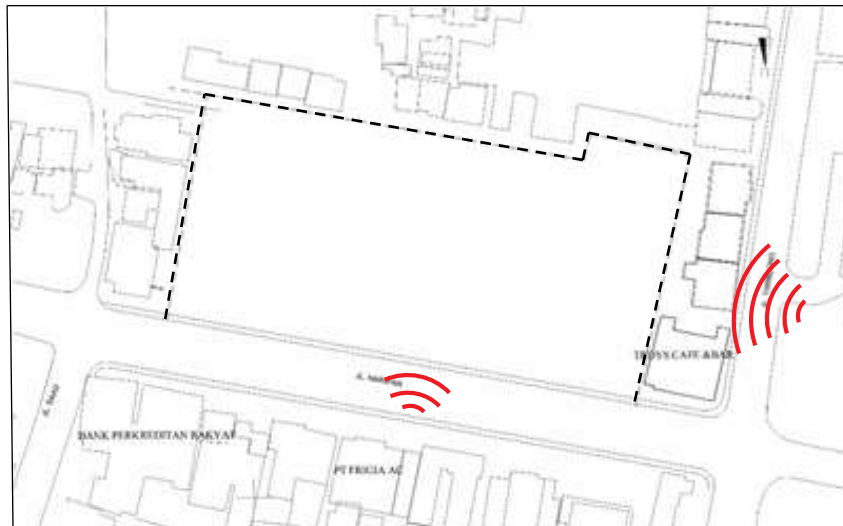
(Sumber: meteoblue web, 2017)

Arah angin terbesar berasal dari arah timur laut hingga selatan masuk ke dalam tapak.

- Kebisingan

Kebisingan utama yang bersumber pada jalan Tamblong, sebagai jalan utama, dan dilalui oleh kendaraan pribadi, dan kendaraan umum.

Kebisingan terbesar berada di jalan Tamblong, intensitas kebisingan terjadi ketika jam pulang kerja, karena volume kendaraan yang melewati tapak meningkat.



Gambar 5.6. Intensitas Kebisingan Sekitar Tapak

(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2017)

- Pencapaian dan sirkulasi



Gambar 5.7. Pencapaian ke Lokasi Tapak

(Sumber: Dokumentasi Pribadi, 2017)

Pencapaian pada lokasi tapak terdapat titik utama yang menjadikan sarana penunjang akses ke dalam tapak

1. Halte Alun-Alun : berjarak 350 meter
2. Stasiun Bandung : berjarak 2,7 km jangka waktu 10 menit
3. Bandara Hussein : berjarak 6 km jangka waktu 16 menit
4. Stasiun Cikudapateuh : berjarak 2,5 km jangka waktu 9 menit
5. Stasiun Kiaracondong : berjarak 6,3 km jangka waktu 19 menit
6. Terminal Leuwi Panjang : berjarak 5,3 km jangka waktu 20 menit

- Sistem tata letak bangunan

Sistem tata letak bangunan menghadap pada jalan Naripan, mengikuti pola ruang bangunan yang menghadap jalan naripan, dengan orientasi bidang terpanjang bangunan menghadap utara selatan untuk meminimalisir paparan matahari yang berlebih.

- Sistem utilitas bangunan

Sistem utilitas lingkungan eksisting, terdapat: sumber air bersih yang berasal dari PDAM atau sumur resapan, terdapat drainase saluran air hujan dan saluran pembuangan air kotor, terdapat beberapa titik lampu yang berada di jalan tamblong, jalan naripan dan jalan saad, serta terdapat titik tiang listrik yang dapat dijadikan keuntungan pada lokasi tapak.

## **5.2. Analisis Perancangan**

### **5.2.1. Kegiatan Dalam Bangunan**

Kegiatan-kegiatan yang dilakukan di kantor sewa ini secara garis besar dapat dibagi sebagai berikut:

a. Aktivitas Utama

- Bekerja
- Rapat
- Interaksi bisnis

b. Aktivitas Penunjang

- Makan dan Minum
- Ibadah
- Konferensi
- Kegiatan Finansial

### c. Aktivitas Servis

- Mengelola administrasi, keuangan dan pemasaran gedung
- Melakukan pengawasan ketertiban gedung
- Menyambut tamu
- Menjaga keamanan gedung
- Membersihkan dan merawat fasilitas gedung

## 5.2.2. Pelaku Kegiatan

Menurut pola kegiatan aktivitas yang terjadi pada kantor sewa, maka penggunaannya adalah penyewa yaitu pimpinan perusahaan dan staff perusahaan. Yang kedua adalah pengelola, yaitu bagian administrasi pengelola bangunan dan service. Lalu yang ketiga adalah pengunjung, yaitu pengunjung perusahaan, fasilitas publik, maupun tamu pengelola.

### a. Pelaku dalam Aktivitas Utama

#### - Penyewa

- Penyewa Individu

Merupakan penyewa yang bekerja secara mandiri yang terdiri dari beberapa golongan seperti nomad, freelancer, mahasiswa startup dan pekerja industri kreatif.

- Penyewa Grup

Merupakan penyewa yang bekerja secara kelompok atau terdiri dari banyak orang yang dinaungi satu nama perusahaan.

#### - Tamu

Merupakan pengguna bangunan yang hendak melakukan interaksi bisnis atau pertemuan dengan penyewa baik bersifat privat ataupun bersamaan.

### b. Pelaku dalam Aktivitas Penunjang

#### - Penyewa

- Penyewa yang hendak makan dan minum
- Penyewa yang melakukan aktivitas peningkatan kesehatan
- Penyewa yang melaksanakan aktivitas ibadah

- Penyewa yang membeli kebutuhan ATK dan perlengkapan administrasi lainnya.
- Tamu
  - Tamu yang hendak makan dan minum
  - Tamu yang melakukan aktivitas ibadah
- c. Pelaku dalam Aktivitas Servis
  - Building Manager
  - Wakil Manager
  - Sekretaris
  - Front Office
  - Keuangan
  - Pemasaran
  - Tennancy
  - Akuntansi
  - Keamanan
  - HRD
  - Engineering (Sipil, Plumbing, Mekanikal dan Elektrikal)
  - Perawatan dan Kebersihan Gedung

### 5.2.3. Program Ruang dan Bangunan

Program Ruang dalam bangunan terbagi menjadi 3 bagian yaitu Utama, Penunjang dan Servis. Berikut adalah tabel program ruang dalam bangunan kantor sewa :

FUNGSI	PENGELOLA	PENYEWA	PENGUNJUNG
Utama	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruang direksi</li> <li>• Ruang manager</li> <li>• Ruang sekretaris</li> <li>• Ruang kepala bagian</li> <li>• Ruang tenaga ahli</li> <li>• Ruang rapat</li> <li>• Ruang tamu dan lobby pengelola</li> <li>• Ruang Arsip</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lobby</li> <li>• Ruang Kerja (ruang yang disewa-kan)</li> <li>• Ruang Rapat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lobby</li> <li>• Ruang Informasi</li> <li>• Resepsionis</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruang Tunggu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkir</li> </ul>	

Muhammad Dzikri Fadhilah, 2017

**LAPORAN PERENCANAAN DAN PERANCANGAN KANTOR SEWA**

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

Penunjang	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruang Ibadah</li> <li>• Ruang Makan/ Restoran</li> <li>• Smoking Area</li> <li>• ATM Center</li> <li>• Main Entrance</li> <li>• Café/Lounge/Bar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lift (manusia dan barang)</li> <li>• Lobby Lift</li> <li>• Tangga Darurat</li> <li>• Security Pass</li> <li>• Retail Space</li> </ul>
Servis	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruang CCTV</li> <li>• Gudang</li> <li>• WC/Toilet</li> <li>• Pantry</li> <li>• Janitor</li> <li>• AHU</li> <li>• Ruang Generator</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ruang Panel</li> <li>• Core Lift</li> <li>• Ruang ME</li> <li>• Ruang Mesin Lift</li> <li>• Koker Sampah</li> <li>• Ruang Chiller</li> </ul>

Tabel 5.1. Program Ruang  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2017)

#### 5.2.4. Kebutuhan Luas Ruang

Ruang dibagi ke dalam 7 area, pertama area pengelola dan operasional, kedua area penyewa, ketiga area pendukung tambahan fungsi kantor tipikal, keempat area pendukung tambahan fungsi kantor, kelima area fasilitas umum dan jasa, keenam area utilitas dan prkir dan yang terakhir area parkir.

I.	Area Pengelola dan Operasional						
	Nama Ruang	Standar Ruang	Kapasitas (orang)	Luas (m <sup>2</sup> )	Sirkulasi (20%)	Sumber Data	Total (m <sup>2</sup> )
<b>a</b>	<b>Kelompok Ruang Fungsi Utama</b>						343.32
	R. General Manajer	13.4	1	13.4	2.68	neufert	16.08
	R. Manajer	9.3	4	37.2	7.44	neufert	44.64
	R. Sekretaris	6.7	5	33.5	6.7	neufert	40.2
	R. Administrasi	4.5	10	45	9	neufert	54
	R. Marketing	4.5	6	27	5.4	neufert	32.4
	R. Teknisi	4.5	10	45	9	neufert	54
	R. Personalia	4.5	10	45	9	neufert	54
	R. Rapat	2	20	40	8	office planning	48
<b>b</b>	<b>Kelompok Ruang Fungsi Pendukung</b>						26.88
	R. Tunggu	1.4	10	14	2.8	office planning	16.8
	R. Tamu	1.4	6	8.4	1.68	office planning	10.08
<b>c</b>	<b>Kelompok Ruang Fungsi Tambahan</b>						16.68



	R. Arsip	5.9/unit	1	5.9	1.18	neufert	7.08
	R. Fotokopi dan Produksi	8/unit	1	8	1.6	asumsi	9.6
Sub Total							386.88
II	Area Penyewa						
	Nama Ruang	Standar Ruang	Kapasitas (orang)	Luas (m <sup>2</sup> )	Sirkulasi (20%)	Sumber Data	Total (m <sup>2</sup> )
a	<b>Kelompok Ruang Fungsi Utama</b>						
	R. Kerja (open plan)	18	1000	1800 0	3600	neufert	21600
Sub Total							21600
III	Area Pendukung-Tambahan Fungsi Kantor Tipikal						
	Nama Ruang	Standar Ruang	Kapasitas (orang)	Luas (m <sup>2</sup> )	Sirkulasi (20%)	Sumber Data	Total (m <sup>2</sup> )
a	<b>Kelompok Ruang Fungsi Pendukung</b>						
	Lobby - R. Tunggu	2.8	10	28	5.6	office planning	33.6
b	<b>Kelompok Ruang Fungsi Tambahan</b>						
	Pantry	8/unit	1	8	1.6	asumsi	9.6
	Lavatory	0.44	50	22	4.4	office planning	26.4
Sub Total							69.6
x 6 lt							417.6
IV	Area Pendukung-Tambahan Fungsi Kantor						
	Nama Ruang	Standar Ruang	Kapasitas (orang)	Luas (m <sup>2</sup> )	Sirkulasi (20%)	Sumber Data	Total (m <sup>2</sup> )
a	<b>Kelompok Ruang Fungsi Pendukung Kantor</b>						
	Lobby utama	2.8	80	224	44.8	office planning	268.8
	R. Tunggu	1.4	20	28	5.6	office planning	33.6
	R. Resepsionis	2.4	3	7.2	1.44	office planning	8.64
	R. Box Surat	1.5/unit	2	3	0.6	asumsi	3.6
	Lobby kantor	2.8	10	28	5.6	office planning	33.6
	Ruang Pertemuan Besar	2	200	400	80	office planning	480
	Ruang Pertemuan Sedang	2	60	120	24	office planning	144
	Ruang Pertemuan Kecil	2	60	120	24	office planning	144
	Pre Function	0.5	180	90	18	office	108

						planning	
<b>b</b>	<b>Kelompok Ruang Fungsi Tambahan</b>						63.6
	Mushola (kantor)	1.5	30	45	9	neufert	54
	Ruang Wudhu	1	8	8	1.6	asumsi	9.6
Sub Total							1179.84
<b>V</b>	Area Fasilitas Umum dan Jasa						
	Nama Ruang	Standar Ruang	Kapasitas (orang)	Luas (m <sup>2</sup> )	Sirkulasi (20%)	Sumber Data	Total (m <sup>2</sup> )
<b>a</b>	<b>Kelompok Ruang Fungsi Pendukung</b>						1586.4
	Lobby	2.8	120	336	67.2	office planning	403.2
	Retail	36/unit	8	360	72	asumsi	432
	Café	1.5	90	135	27	handbook	162
	Lounge	2	50	100	20	handbook	120
	Bar	1.7	30	51	10.2	handbook	61.2
	Restoran kelas atas	2	80	160	32	handbook	192
	Restoran Kelas menengah	1.5	100	150	30	handbook	180
	Restoran Cafeteria	1	30	30	6	handbook	36
<b>b</b>	<b>Kelompok Ruang Fungsi Tambahan</b>						84
	Mushola (publik)	1.5	40	60	12	neufert	72
	Ruang Wudhu (publik)	1	10	10	2	asumsi	12
<b>c</b>	<b>Kelompok Ruang Fungsi Servis</b>						165.9
	Dapur Restoran (2)	1.4/cover	40	56	11.2	handbook	67.2
	Dapur Restoran (4)	1.4/cover	40	56	11.2	handbook	67.2
	Dapur Café (3)	0.45/cover	45	20.25	4.05	handbook	24.3
	Dapur Cafeteria (1)	0.2/cover	30	6	1.2	handbook	7.2
Sub Total							2442.3
<b>VI</b>	Area Utilitas dan Servis						
	Nama Ruang	Standar Ruang	Kapasitas (orang)	Luas (m <sup>2</sup> )	Sirkulasi (20%)	Sumber Data	Total (m <sup>2</sup> )
<b>a</b>	<b>Kelompok Ruang Fungsi Servis Basement</b>						684
	R. ME	300	1	300	60	asumsi	360
	R. Genset	200	1	200	40	asumsi	240
	Gudang	40	1	40	8	asumsi	48
	R. staff, loker	0.6	50	30	6	asumsi	36

<b>b</b>	<b>Kelompok Ruang Fungsi Lantai Transisi-ME</b>						336
	R. ME	200	4	800	160	asumsi	240
	R. Panel	20	4	80	16	asumsi	24
	Gudang	60	4	240	48	asumsi	72
<b>c</b>	<b>Kelompok Ruang Servis Tipikal</b>						24 x 6lt = 144
	R. Kontrol panel dan shaft	4	1	4	0.8	asumsi	4.8
	Shaft	2	1	2	0.4	asumsi	2.4
	R. Cleaning Service	4	1	4	0.8	asumsi	4.8
	Gudang	10/unit	1	10	2	asumsi	12
<b>d</b>	<b>Kelompok Ruang Servis Komersial</b>						9 x 4lt = 36
	R. Kontrol panel dan shaft	3	1	3	0.6	asumsi	3.6
	Shaft	1.5	1	1.5	0.3	asumsi	1.8
	R. Cleaning Service dan Gudang	3	1	3	0.6	asumsi	3.6
Sub Total							1.392
	Nama Ruang	Standar Ruang	Kapasitas (orang)	Luas (m <sup>2</sup> )	Sirkulasi (20%)	Sumber Data	Total (m <sup>2</sup> )
	Parkir Mobil	12.5	300	3750	750	neufert	4500
	Parkir Motor	1.5	100	150	30	neufert	180
Sub Total							4680
Total tanpa parkir							25600.62
TOTAL LUAS LANTAI							30280.62

Tabel 5.2. Kebutuhan Luas Ruang  
(Sumber : Dokumentasi Pribadi, 2017)